



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 336.77

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

ASSESSMENT OF THE EFFECTIVENESS OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Чернобылец Юлия Сергеевна, студентка 5 курса, Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» (НГУЭУ), г. Новосибирск, chernobylec.yulya@mail.ru

Yuliya S. Chernobylets, 5th year student, Novosibirsk State University of Economics and Management "NINH" (NGUEU), Novosibirsk, chernobylec.yulya@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается эффективность ипотечного кредитования в России. Выявляется, что в настоящее время ипотечное кредитование имеет большое значение в банковской сфере, данный вид кредитования отмечается значительно большей долей в кредитном портфеле коммерческих банков страны. Главная цель статьи – исследовать современное состояние ипотечного кредитования, а также оценить его эффективность. В данной статье рассматриваются теоретические подходы к определению ипотечного кредитования, анализируются общепринятые методические подходы к оценке эффективности ипотечного кредитования, на основе этого разрабатывается авторская методика и проводится ее апробация на

национальном уровне. Для реализации авторской методики также анализируются системы показателей ипотечного кредитования. Вышеперечисленные действия методики анализа позволили дать комплексную оценку эффективности ипотечного кредитования. По полученным результатам были сделаны соответствующие выводы и описаны дальнейшие рекомендации.

Abstract. This article examines the effectiveness of mortgage lending in Russia. It is revealed that currently mortgage lending is of great importance in the banking sector; this type of lending has a significantly large share in the loan portfolio of commercial banks in the country. The main purpose of the article is to explore the current state of mortgage lending, as well as evaluate its effectiveness. This article discusses theoretical approaches to defining mortgage lending, analyzes generally accepted methodological approaches to assessing the effectiveness of mortgage lending, based on this, a proprietary methodology is developed and tested at the national level. To implement the author's methodology, systems of mortgage lending indicators are also analyzed. The above steps of the analysis methodology allowed us to give a comprehensive assessment of the effectiveness of mortgage lending. Based on the results obtained, appropriate conclusions were drawn and further recommendations were described.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог недвижимости, подходы к оценке эффективности, эффективность ипотечного кредитования, система показателей эффективности.

Keywords: mortgage, mortgage lending, real estate collateral, approaches to performance assessment, mortgage lending efficiency, performance indicator system.

Введение. В современном мире всё большее распространение получает такая банковская услуга, как – кредитование. Существуют и узко направленные виды кредита, например, таковым является ипотечный кредит, который будет рассмотрен в рамках данной статьи. Предоставляется такой кредит на приобретение жилой площади, а сумма кредита зависит от стоимости конкретного объекта жилья и его площади.

Российский рынок ипотечного кредитования прошел нелегкий путь своего становления и продолжает развитие по сей день. С каждым годом цены на недвижимость растут, при этом большинство населения желает улучшить свое жилищные условия проживания. Не каждая семья может позволить приобрести в собственность жилье за наличные денежные средства, тогда стоит рассмотреть ипотечное кредитование в качестве инструмента улучшения качества жизни.

Для начала рассмотрения теоретических основ ипотечного кредитования, стоит вообще разобраться с данным понятием, так как данный вид кредитования в современном мире приобретает все большее распространение.

Понятие ипотечного кредитования не имеет четкой формулировки, однако российские авторы определяют данное понятие по-разному. Сформулируем систему подходов различных авторов к определению «ипотечное кредитование», а также сформулируем собственное определение в таблице 1.

Таблица 1 – Сравнительный анализ подходов к определению «ипотечное кредитование»

Автор	Определение
Е.Б. Стародубцева, д-р экон. наук, профессор	«предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества» [5]
И.В. Павлова, д-р экон. наук, профессор	«передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог» [6]
М.П. Логинов, д-р экон. наук, профессор	«отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация» [4]
Г.Н. Белоглазова, д-р экон. наук, профессор	«кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества» [2]

Авторское определение	«долгосрочное предоставление займа профессиональным кредитором заемщику под залог недвижимого имущества на приобретение жилья, с учетом возврата денежных средств через определенный срок с процентами»
-----------------------	---

Проанализировав подходы к определению авторов, можно сделать вывод о том, что не существует единого определения «ипотечное кредитование». Многие из авторов придерживаются более широкого подхода, но прослеживается и некоторые недостатки, которые были указаны.

Поэтому, учитывая недочеты рассматриваемых определений, сформулируем уточненное определение автора.

Под ипотечным кредитованием понимается долгосрочное предоставление займа профессиональным кредитором заемщику под залог недвижимого имущества на приобретение жилья, с учетом возврата денежных средств через определенный срок с процентами. Развитие ипотеки может рассматриваться с точки зрения оценки эффективности ипотечного кредитования.

Можно сказать, что такая оценка включает в себя использование различных методических подходов для измерения результативности и эффективности деятельности, связанной с предоставлением и управлением ипотечными кредитами. Соответственно, для того чтобы ипотечное кредитование было эффективным, при выдаче большого объема ипотечных ссуд, важно, чтобы для заемщика и кредитора достигались наименьшие издержки.

Методология проведения исследования. Исследование оценки эффективности ипотечного кредитования будет включать в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки эффективности ипотечного кредитования.
2. Анализ существующих методик оценки эффективности ипотечного кредитования.
3. Определение показателей и динамик ипотечного кредитования, которые оценят состояние и доступность ипотечного кредитования в настоящий момент.

4. Разработка авторской методики оценки эффективности ипотечного кредитования.

5. Апробация разработанной методики и описание рекомендаций.

Ход исследования. Соответственно, на первом этапе исследования оценка эффективности банковского ипотечного кредитования позволяет достигнуть следующие результаты:

- обеспечить устойчивость банковской системы;
- оценка эффективности позволяет максимизировать прибыль;
- позволяет удовлетворить потребности клиентов [1].

Целью второго этапа исследования будет являться выявление более точной и подходящей методики из существующих, на основе которой будет разрабатываться авторская методика.

Поэтому, данная цель будет достигнута сравнительным анализом существующих методических подходов к оценке эффективности банковского ипотечного кредитования.

Методики оценки эффективности ипотечного кредитования, как правило, можно разделить на следующие три группы, которые выделяют российские экономисты и ученые:

- анализ системы ипотечного кредитования на уровне страны и ее регионов;
- анализ улучшения жилищных условий населения за счет ипотечного кредитования;
- анализ оценки эффективности государственной поддержки по сегменту ипотечного кредитования на уровне коммерческого банка.

Первый подход оценки проводится путем анализа системы ипотечного кредитования на уровне страны и регионов. Такой метод наиболее широкий из представленных. Данный метод реализуется путем анализа динамики официальных статистических данных, основными исследуемыми объектами будет являться информация о количестве действующих кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, общее количество и объем выдач ипотечных

кредитов, средневзвешенная процентная ставка, среднедушевые доходы домохозяйств, динамика просроченной задолженности. Результатом такой методики послужит метод рейтингования по регионам, либо по округам Российской Федерации, что позволит оценить лидеров и аутсайдеров по стране в сегменте ипотечного кредитования. По итогам исследования необходимо описать рекомендации по улучшению ипотечного кредитования.

Второй подход оценки эффективности ипотечного кредитования реализуется путем учитывания социальной необходимости для населения страны в целом. Основой принято считать коэффициент доступности, который был разработан ассоциацией американских риелторов (NAI), он рассчитывается как средний доход домохозяйств деленный на сумму ежемесячного платежа по кредиту. Но, стоит отметить, что зарубежом другой уровень ипотечного кредитования, он более развит, чем в нашей стране. Поэтому, такая методика не совсем корректна для применения в России.

Третий подход основывается на анализе оценки эффективности государственной поддержки по сегменту ипотечного кредитования на уровне коммерческого банка. Сначала производится сбор информации об ипотечном кредитовании, в период действия государственной поддержки, может включаться информация о количестве выданных кредитов, их объем и доля в сравнении с обычным ипотечным кредитом, процентные ставки и другая информация. Затем проводится оценка по итогам финансовых результатов коммерческого банка, чтобы оценить действенность государственной поддержки. Исходя из этого, делается вывод насколько эффективна государственная поддержка ипотечного кредитования, на основе этого разрабатываются рекомендации по совершенствованию.

Таким образом, систематизируем три подхода и выявим основные преимущества и недостатки в таблице 2.

Таблица 2 – Систематизация методических подходов к оценке эффективности ипотечного кредитования

Подход	Преимущества	Недостатки
Анализ эффективности ипотечного кредитования на уровне страны и ее регионов	Полностью оценивает состояние ипотечного кредитования по стране и по каждому региону отдельно, выявляя лидеров и аутсайдеров	Вероятность получить неверные результаты оценки из-за недостоверности исходной информации
Анализ эффективности ипотечного кредитования при улучшении условий	Показывает социальную значимость для страны; Учитывает влияние внешних факторов	В основе лежит американский индекс, который нерационален для расчетов по России
Анализ эффективности государственной поддержки на уровне коммерческого банка	Полностью учитывает состояние ипотечного кредитование в коммерческом банке; Учитывает факт риска невозвратности	Показывает эффективность лишь на одном субъекте – коммерческом банке, не учитывая ситуаций в стране

Таким образом, каждый из подходов имеет место для существования. По мнению автора, наиболее рациональным является первый подход, так как именно он учитывает состояние ипотечного кредитования по России в разрезе субъектов (округов).

В связи с этим, можно выявить уточнения в исследовании оценки эффективности ипотечного кредитования, которые показаны в сформированной авторской методике в виде блок-схемы на рисунке 1.

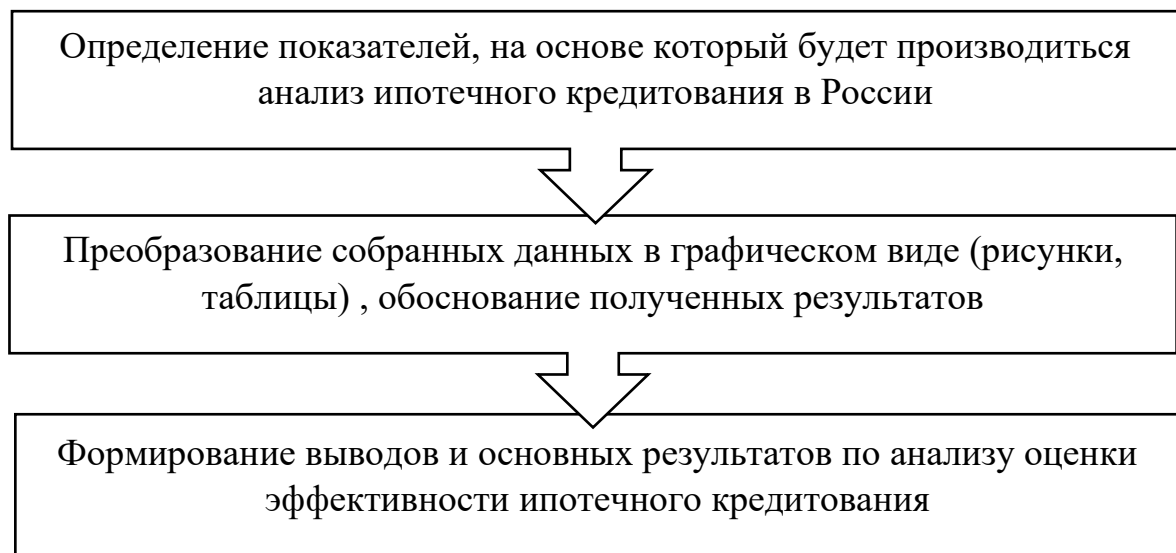


Рисунок 1 – Авторская методика оценки эффективности ипотечного кредитования

Итак, были определены основные шаги авторской методики, на основе которой будет проводиться оценка эффективности ипотечного кредитования на национальном уровне.

Первый этап характеризуется сбором показателей по ипотечному кредитованию, которые максимально тесно связаны с эффективностью ипотечного кредитования в нашей стране.

Важно проанализировать динамику по следующим показателям:

- изменение ключевой ставки в России;
- количество действующих кредитных организаций и кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты;
- объем и количество выданных ипотечных кредитов кредитными организациями, а также средневзвешенная процентная ставка в разрезе первичного и вторичного рынков;
- структура ипотечного кредитования по сегментам на текущий момент;
- объем задолженности и просроченной задолженности по ипотечному кредитованию.

Все выбранные показатели будут рассмотрены в динамике за 2021-2023 гг., чтобы дать более достоверную оценку рынку ипотечного кредитования в настоящее время.

Второй этап заключается в анализе динамик графически представленных данных по ипотечному кредитованию.

Поэтому, в таблице 3 рассмотрим динамику изменения ключевой ставки и как она повлияла на ипотечные кредиты.

Таблица 3 – Показатель ключевой ставки Центрального Банка РФ за 2021–2023 гг., % [7]

Показатель	2021 год		2022 год		2023 год	
	Дата	Ставка,%	Дата	Ставка,%	Дата	Ставка,%
Ключевая ставка Центрального Банка России	22.03	4,5	14.02	9,5	24.07	8,5
	26.04	5,0	28.02	20,0	15.08	12,0
	15.06	5,5	11.04	17,0	18.09	13,0
	26.07	6,5	04.05	14,0	30.11	15,0
	13.09	6,7	27.05	11,0	18.12 –	16,0
	25.10	7,5	14.06	9,5	наст.	
	20.12	8,5	25.07	8,0	время	
			19.09	7,5		

Таким образом, динамика ключевой ставки в России за анализируемые три года была различной, как уменьшалась, так и повышалась. На данный момент ключевая ставка равняется 16,0%, что не очень благоприятно сказывается на ипотеке без государственной поддержки, так как высокая ключевая ставка характеризуется повышением ипотечных ставок.

Далее проанализируем следующий показатель – количество кредитных организаций, занимающихся выдачей ипотечных кредитов выдачей.

Соответственно, количество кредитных организаций, которые выдают ипотечные кредиты гражданам в сравнении с количеством действующих кредитных организаций отображены на рисунке 2.

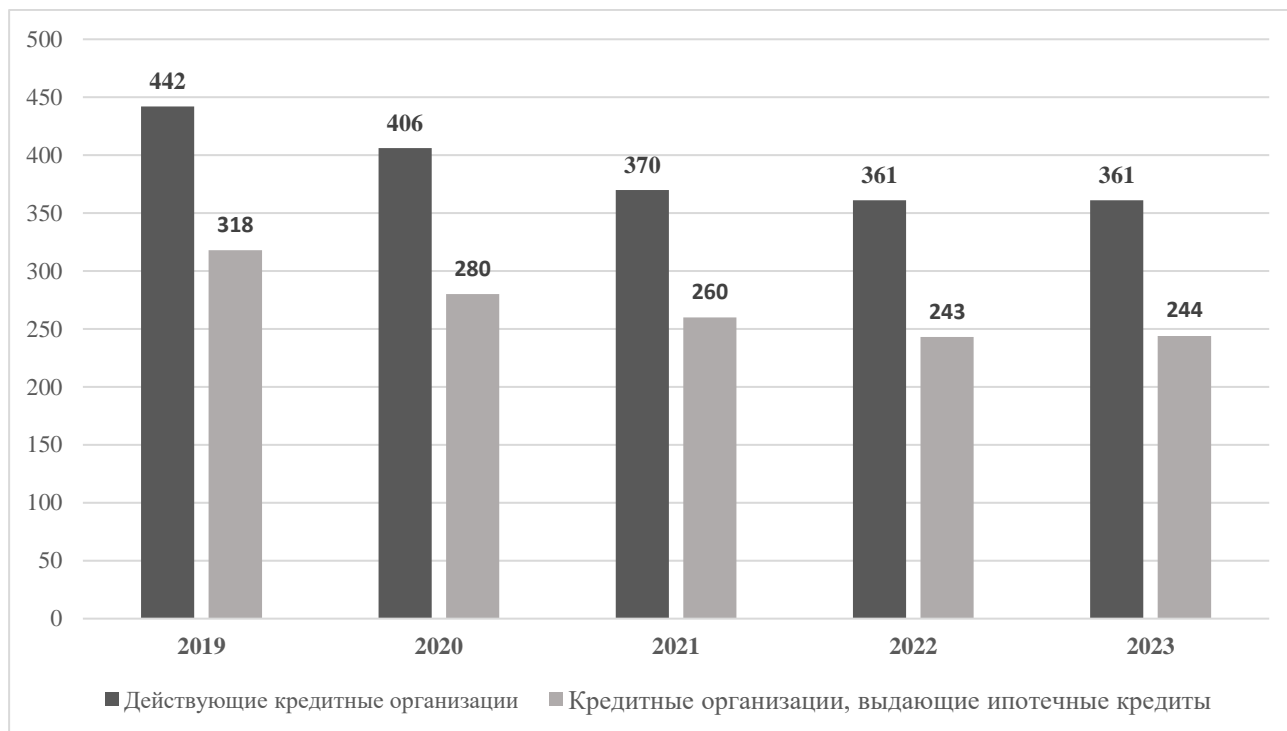


Рисунок 2 – Количество кредитных организаций, осуществляющих выдачу ипотечных кредитов в 2019-2023 гг., ед. [3]

Поэтому, на рисунке прослеживается динамика на уменьшение кредитных организаций, которые занимаются выдачей ипотечных кредитов, следовательно, и количество действующих кредитных организаций также снижается.

Если сравнить показатели по 2023 и 2019 годам, то снижение количества произошло на 23,3%.

И, в целом, действующие кредитные организации имеет тенденцию снижения на 18,3%.

Данное явление можно связать с отзывом лицензии у кредитных организаций, проведение подозрительных операций, в том числе по отмыванию денежных средств, а также ведение высокорисковой политики. Также особое влияние дала пандемия коронавируса в 2021 году, когда были введены санкции

против российских организаций, многие из которых были вынуждены ликвидироваться.

Объем и количество выданных ипотечных кредитов, а также средневзвешенная процентная ставка в разрезе по первичному и вторичному рынкам представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Основные показатели ипотечного кредитования в России в 2021-2023 гг. [3]

Показатель ипотечного кредитования в России	Год			Темп прироста, %	
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Количество выданных кредитов, шт., в т.ч.	94 983	77 309	75 908	-18,61	-1,81
первичный рынок, шт.	31 470	20 117	25 831	-36,08	28,40
вторичный рынок, шт.	63 513	57 192	50 077	-9,95	-12,44
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб., в т.ч.	327	282	272	-13,76	-3,55
первичный рынок, млрд руб.	133	105	128	-21,05	21,90
вторичный рынок, млрд руб.	194	177	143	-8,76	-19,21
Средняя процентная ставка по предоставленным ипотечным кредитам, %, в т.ч.	7,87	7,86	8,40	-0,13	6,87
первичный рынок, %	5,93	4,82	6,10	-18,72	26,56
вторичный рынок, %	9,25	9,91	10,77	7,14	8,68

Соответственно, можно сделать следующие выводы по основным показателям ипотечного рынка в России:

По количеству выданных ипотечных кредитов лидирует 2021 г. – 94 983 шт., в 2022 году произошло снижение показателя на 19%. По первичному рынку произошло снижение на 36%; в 2023 году увеличилось на 28%, по сравнению с 2022 годом, а по вторичному рынку произошло снижение на 10%, в 2023 году снизилось на 12% по сравнению с 2022 годом.

По показателю объем выданных ипотечных кредитов лидирует также 2021 год – 327 млрд руб., в 2022 году произошло снижение на 14%. По первичному рынку произошло снижение на 21%, а по вторичному рынку произошло снижение на 9%.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечному кредитованию была самой наименьшей в 2022 году – 7,86%, но в 2021 году она была всего лишь на 0,01 п.п. – 7,87%.

Структура ипотечного кредитования на конец 2023 года по сегментам представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 – Структура ипотечного кредитования в 2023 году, % [3]

Стоит сказать, что доли по первичному и вторичному рынку практически одинаковые – 39% и 38% соответственно. Затем, 11% доля по готовым домам; 7% по индивидуальному жилищному строительству; 5% приходится на остальные виды ипотечного кредитования.

Заемщики охотно предпочитают брать ипотечные кредиты на новостройки, ввиду более низкой процентной ставки на них.

Оценивать ипотечное кредитование, без расчета просроченной задолженности по ипотечным кредитам не целесообразно. Рассмотрим показатели задолженности, а также просроченной задолженности и их темп прироста в таблице 5.

Таблица 5 – Объем задолженности и просроченной задолженности по ипотечному кредитованию в России в 2021-2023 гг. [3]

Показатель	Год			Темп прироста, %
	2021	2022	2023	
Объем задолженности, млн руб.	9 086 290	11 767 642	13 841 757	115,93
Объем просроченной задолженности, млн руб.	77 502	63 979	58 710	- 19,43

По результатам анализа задолженности по ипотечным кредитам можно дать следующие комментарии:

Показатели объема задолженности ипотечного кредитования возросли чуть больше, чем в два раза, а точнее, на 115,9%, сумма данного показателя растет из года в год. А показатели объема просроченной задолженности, наоборот, показывают снижение на 19,4%.

Стоит сказать, что прирост просрочек характеризуется отсрочкой платежей из-за пандемии, в 2020 году просрочек по кредитам практически не было, сейчас же она присутствует и с каждым годом нарастает. Также негативно влияет повышение цен, так как у заемщиков не хватает денег на выплату кредитов.

Выводы. Таким образом, в данной статье был проанализирован рынок ипотечного кредитования в России при помощи теоретических аспектов, методических подходов и апробации разработанной методики. Можно сказать, что рынок ипотечного кредитования на текущий момент проживает не самый лучший период. На данный момент население предпочитает брать льготное кредитование по наименьшей ставке.

Поэтому, эффективность ипотечного кредитования является важной составляющей, необходимо делать его доступным для каждого домохозяйства в качестве улучшения жилищных условий. Очень важно анализировать показатели и динамику ипотечного кредитования для повышения его эффективности для страны.

Литература

1. Банки и банковское дело : учебник и практикум для вузов / под редакцией В. А. Боровковой. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 606 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16818-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/544957> (Дата обращения: 23.05.2024).
2. Белоглазова, Г.Н. Деньги, кредит, банки: учебник для академического бакалавриата / Г.Н. Белоглазова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. - с. 208.
3. Ипотека в цифрах: Статистика и динамика [Электронный ресурс] URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/(Дата обращения 24.05.2024)
4. Логинов М. П. Теория и методология ипотечного кредитования / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. - Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. – 226 с.
5. Стародубцева Е.Б. Особенности современного кредита в мировой экономике // Финансы и кредит. – 2019. – №4
6. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. - М.: Издательская группа «БДЦ-пресс», 2004. – 66 с.
7. Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации. – Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретённые права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. – [Электрон. ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru/> (Дата обращения 28.05.2024)

References

1. Banks and banking: textbook and workshop for universities / edited by V. A. Borovkova. — 7th ed., revised. and additional - Moscow: Yurayt Publishing House, 2024. - 606 p. - (Higher education). — ISBN 978-5-534-16818-1. — Text: electronic // Educational platform Urayt [website]. — URL: <https://urait.ru/bcode/544957> (Date of access: 05/23/2024).
2. Beloglazova, G.N. Money, credit, banks: textbook for academic bachelor's degree / G.N. Beloglazova. – M.: Yurayt Publishing House, 2014. - p. 208.

3. Mortgage in numbers: Statistics and dynamics [Electronic resource] URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/(Access date 05.24.2024)
4. Loginov M.P. Theory and methodology of mortgage lending / M.P. Loginov, V.A. Tatyannikov. - Ekaterinburg: Ural State University Publishing House, 2015. – 226 p.
5. Starodubtseva E.B. Features of modern credit in the global economy // Finance and Credit. – 2019. – No. 4
6. Pavlova I.V. Mortgage housing lending. - M.: Publishing group "BDTS-press", 2004. - 66 p.
7. Official website of the Central Bank of the Russian Federation. – Mortgage housing loans provided to resident individuals and acquired rights of claim under mortgage housing loans in rubles. – [Electron. resource] // URL: <http://www.cbr.ru/> (Date of access: 05/28/2024)